

# Uchwała nr 165/XXVIII/09

uchwała w sprawie skargi Pani

zamieszkałej w Otwocku na Starostę Otwockiego

## UCHWAŁA NR 165/XXVIII/09

### RADY POWIATU W OTWOCKU z dnia 26 lutego 2009 r.

w sprawie skargi Pani  
na Starostę Otwockiego.

zamieszkałej w Otwocku

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) oraz w związku z art. 229 pkt 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.), po rozpatrzeniu skargi z dnia 2 grudnia 2008 r. Pani zam. w Otwocku na Starostę Otwockiego uchwała się, co następuje:

#### § 1.

Rozpatrzyć skargę na Starostę Otwockiego złożoną przez Panią  
Otwocku i uznać skargę za bezzasadną.

zamieszkałą w

#### § 2.

Przesłać Pani

zamieszkałej w Otwocku uchwałę wraz z uzasadnieniem.

#### § 3.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Powiatu.

#### § 4.

Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Otwocku.

#### § 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### Uzasadnienie

Dnia 2 grudnia 2008 r. Pani zamieszkała w Otwocku skierowała pismo do Ministra Sprawiedliwości dot. nieprawidłowości w działaniach Starosty.

Na podstawie art. 231 kpa pismem z dnia 24 grudnia 2009 r. BM-III-052-789/08/P Ministerstwo Sprawiedliwości Biuro Ministra – Wydział Skarg i Wniosków – przekazało według właściwości kserokopię pisma Pani , z prośbą o udzielenie skarżącej odpowiedzi.

Pismem z dnia 13 stycznia 2009 r. S.G.N. 7011/5/2005 Starosta przekazał wyjaśnienia dot. przedmiotowej sprawy.

Wykonując zarządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 86 z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od ceny lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się na nieruchomości gruntowej położonej w Otwocku przy ul. Kołtąta 86 i 88 i od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, Starosta Otwocki poinformował najemców lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Kołtąta 86 i 88, że bonifikata 90% może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy nastąpi sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w obydwu budynkach.

Warunkiem zawarcia aktu notarialnego, zgodnie z ogólnie obowiązującymi zasadami sprzedaży nieruchomości wynikającymi z przepisów Kodeksu cywilnego oraz zarządzenia Wojewody Mazowieckiego, była zapłata ceny nieruchomości w wysokości ustalonej w protokole (zawierającej cenę lokalu mieszkalnego, pierwszą opłatę z tytułu oddania udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste, a także koszty wyceny nieruchomości przypadające na każdy lokal mieszkalny) oraz uregulowanie w Gospodarstwie Pomocniczym Nr 2 Starostwa Powiatowego w Otwocku wszystkich zaległości wynikających ze stosunku najmu, najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.

Ponieważ wszyscy lokatorzy złożyli pisemną deklarację chęci nabycia wynajmowanych lokali, Starosta Otwocki przystąpił do czynności podpisywania protokołów uzgodnień w sprawie sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców i wyznaczył terminy aktów notarialnych.

Krótki termin sprzedaży lokali mieszkalnych – do 20 lipca 2008 r. (oraz ostatni akt notarialny - 21 lipca 2008 r. termin przesunięty na wniosek najemców) związany był z ważnością operatów szacunkowych sporządzonych dla potrzeb sprzedaży. Późniejsze terminy sprzedaży lokali skutkowałyby dla lokatorów wzrostem kosztów zakupu lokali, w związku ze wzrostem wartości gruntu oraz kosztami nowych wycen. Zgodnie z § 5 załącznika do zarządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 161 z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Województwa Mazowieckiego „Nabywca ponosi koszty związane z wyceną lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku dojścia do skutku umowy sprzedaży, koszty wyceny stanowiącej podstawę określenia wartości lokalu w tej umowie zalicza się na poczet ceny lokalu”.

Ponadto informuję, że notariusz sporządzający transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Kołtąta 86 i 88 w Otwocku został wskazany przez przyszłych nabywców lokali, którzy poinformowali Starostwo o wyborze odpowiednio wcześniej przed planowanymi transakcjami. Termin aktu notarialnego z Panią został wyznaczony na dzień 11 lipca 2008 r., o czym Starosta poinformował nabywczyńnię na piśmie z dnia 23 czerwca 2008 r.

Ponieważ Pani nie zgłosiła się w dniu 11 lipca 2008 r. na podpisanie umowy przed wybranym przez najemców notariuszem oraz nie wpłaciła w tej dacie na konto Starostwa pełnej ceny sprzedaży lokalu, Starosta Otwocki pismem z dnia 18 lipca 2008 r. wezwał przyszłą nabywczyńnię lokalu do wskazania notariusza oraz terminu zawarcia transakcji w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Pani otrzymała jednocześnie od Starostwa dokumenty dotyczące lokalu Nr 32 niezbędne do zawarcia umowy. Część tych dokumentów stanowiła kopie (inwentaryzacja lokali, zaświadczenie o samodzielności lokali, trzy zarządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące wyrażenia zgody na sprzedaż oraz udzielenie bonifikat z tytułu sprzedaży, zarządzenie wykonawcze Starosty do w/w zarządzenia), jednakże Pani została poinformowana, że Starostwo nie posiada dodatkowych egzemplarzy powyższych dokumentów, ale zostaną one okazane podczas sporządzenia umowy przed wybranym przed nią notariuszem. Przekazanie powyższych dokumentów miało służyć wyłącznie ustaleniu terminu aktu notarialnego oraz oszacowania przez notariusza przedmiotu zlecenia. Oczywiście jest, że do zawarcia transakcji przed notariuszem konieczne jest posiadanie oryginalnych dokumentów, którymi Starosta dysponuje od dnia 21 lipca 2008 r. (tj. od dnia sporządzenia ostatniej umowy sprzedaży lokalu przed W. Adamusem).

Pracownicy Starostwa nie zmuszali Pani

do zawarcia transakcji przed notariuszem

W. Adamusem, uprzedzali jednakże zainteresowaną, że sporządzenie czynności przed innym notariuszem będzie generować dodatkowe koszty – sporządzenie odpisów dokumentów, dodatkowe egzemplarze wypisów i wrysów z ewidencji gruntów i budynków, a także z kartoteki lokali. Z powodu nacisków ze strony Pani , dokumenty te zostały sporządzone na zlecenie i koszt Starostwa.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego została wpłacona przez Panią w dniu 15 lipca 2008 r. w wysokości 12 955,60 zł oraz w dniu 22 lipca 2008 r. w wysokości 341,60 zł. Kwoty te zostały wpłacone po wyznaczonej na dzień 11 lipca 2008 r. dacie sporządzenia umowy sprzedaży przed notariuszem W. Adamusem.

Jednocześnie, Starosta Otwocki w pismach z dnia 18 lipca 2008 r., 29 sierpnia 2008 r. i 22 października 2008 r. wzywał Panią do wskazania notariusza, przed którym ma zostać zawarta transakcja sprzedaży lokalu. W dniu 24 listopada 2008 r. Pani poinformowała Starostwo o wyborze notariusza. Termin aktu został wyznaczony na dzień 17 grudnia 2008 r. w Kancelarii Notarialnej Marii Cegielskiej, jednakże z przyczyn zdrowotnych Pani zrezygnowała z podpisania umowy sprzedaży w wyznaczonej dacie.

Po analizie całości dokumentacji zgromadzonej w przedmiotowej sprawie oraz zgodnie z opinią Komisji Rewizyjnej skargę należy uznać za bezzasadną.